ПРОТЕКТОР
юридические услуги

протектор.москва ↗

ГАЙД № 02 · ДОЛЕВОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО · 2026

Дом сдают с опозданием: сколько денег вернуть с застройщика

Из чего складывается компенсация за просрочку, как посчитать неустойку самому за 5 шагов и что уменьшает выплату.

1 Из чего складывается сумма

2 Расчёт за 5 шагов

3 Что уменьшает выплату

Михаил Хабинский

генеральный директор юридической компании «ПРОТЕКТОР»

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Космонавтов, 18, к. 2

РАЗДЕЛ 1

Из чего складывается сумма

Просрочка — это прямые расходы: аренда, ипотека, переезды. Закон компенсирует их частично, но ощутимо.

ГЛАВНОЕ

Неустойка

1/150 ставки ЦБ от цены договора за каждый день просрочки (ч. 2 ст. 6 закона № 214-ФЗ)

ДОБАВКА

Убытки

Аренда жилья на время просрочки — по договору найма и переводам

ДОБАВКА

Моральный вред

Размер определяет суд, обычно это небольшая сумма

ЕСЛИ НЕ ЗАПЛАТИЛИ САМИ

Штраф 5%

От присуждённой суммы, если застройщик отказал добровольно (ч. 3 ст. 10 закона № 214-ФЗ)

ГЛАВНОЕ ПРАВИЛО

Неустойка — основная сумма. Всё остальное — добавки, которые нужно подтвердить документами.

!

Периоды моратория

За эти дни неустойка не начисляется: 03.04.2020–01.01.2021, 29.03.2022–30.06.2023, 22.03.2024–31.12.2025. С 1 января 2026 года начисление идёт снова.

РАЗДЕЛ 2

Расчёт за 5 шагов

Пример: квартира за 12 млн ₽ передана на 120 дней позже срока.

1. **Найдите цену и срок передачи в ДДУ**
   Цена — 12 000 000 ₽, срок — конкретная дата в договоре.

2. **Посчитайте дни просрочки**
   От дня после срока до акта, без дней моратория. В примере — 120 дней.

3. **Возьмите ставку ЦБ**
   На день исполнения обязательства. В примере — 14%.

4. **Примените формулу**
   Цена × дни × ставка / 150 = 1 344 000 ₽.

5. **Добавьте убытки**
   Аренда 4 месяца по 60 000 ₽ = 240 000 ₽.

1 344 000 ₽	240 000 ₽	1 584 000 ₽
неустойка	убытки на аренду	итого к претензии

Какую ставку брать

Если квартиру так и не передали, суды берут ставку ЦБ на день, когда её должны были передать по договору. Сверьте её на сайте Банка России.

РАЗДЕЛ 3

Что уменьшает выплату

Расчётная сумма и сумма по решению суда почти никогда не совпадают. Вот почему.

- **Мораторий.** Дни из периодов моратория вычитаются полностью.
- **Статья 333 ГК РФ.** По заявлению застройщика суд может снизить неустойку.
- **Допсоглашение о переносе срока.** Подписали — считать будут от нового срока.
- **Нет документов на аренду.** Без договора найма и переводов убытки не взыщут.

> **Отсрочка выплаты**
> По требованиям, предъявленным до 1 января 2026 года, застройщику дана отсрочка до 31 декабря 2026 года. Право на деньги сохраняется, откладывается только выплата.

ПЕРВЫЙ ШАГ

Не подписывайте допсоглашение о переносе срока, пока не посчитали, сколько теряете.

Юридические услуги

ПРОТЕКТОР

КОНТАКТЫ

протектор.москва

Телефон
+7 (999) 337-64-57

Telegram
t.me/mProtektor

Email
your-protektor@bk.ru

Офис
Москва, ул. Космонавтов, 18, корп. 2

Построить маршрут ↗

Гайд носит справочный характер и не заменяет консультацию по вашей ситуации. Нормы — по состоянию на сентябрь 2026 года.
ООО «Протектор» · ИНН 9723230130 · ОГРН 1247700344770